

DEPARTEMENT DU NORD

**Commune
de
QUIEVRECHAIN**

**REVISION
DU P.L.U.
REGLEMENT
Dossier Approbation**

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 3 DEC2004

Le Maire



B&R Ingénierie

18, rue du Chevalier de la Barre
62800 LIEVIN

Tel :03.21.78.55.22

Fax :03.21.78.99.00

80, rue de Marcq-BP-59441 WASQUEHAL cedex

Date :

Juillet 2004



4

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement.

Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les constructions ou installations de superstructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et les constructions à usage de bureaux et de services, dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants.

Elle comprend :

- un secteur 1 AUr correspondant à un secteur d'activités et de friches ferroviaires situé dans l'espace urbain et qui a vocation à être restructuré. Il est à vocation mixte : habitat, commerces, services et équipements publics ;
- un secteur 1 AUi où il existe un risque d'inondation.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, ferme Saint-Sauveur, avenue du Bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.
- Certains espaces sont susceptibles de contenir des sites et des sols pollués et doivent nécessiter une dépollution et une remise en état avant toutes nouvelles constructions. Cependant lors de toutes nouvelles constructions et avant l'établissement des projets, le maître d'ouvrage a intérêt à se rapprocher des services de la DRIRE - 941 rue Charles Bourseul - BP 838 - 59 508 DOUAI cedex.
- Certains espaces sont susceptibles de receler des cavités liés à l'activité minière. Avant toutes nouvelles constructions et avant l'établissement des projets, le maître d'ouvrage a intérêt à se rapprocher des services de Charbonnage de France.
- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés aux bruits de la RN30 (type 3) et de la RD 954 (type 4) sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 10/12/2001 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, -
- les parcs d'attractions susceptibles de produire des nuisances,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitués par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôts de matériaux divers,
- le camping et le stationnement de caravanes,
- les terrains de camping et de caravanage aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs,

Dans le secteur 1AUr, dans le cadre de la restructuration du secteur, sont interdits :

- les nouvelles constructions à vocation d'activités ;
- les extensions des établissements à usage d'activités ;
- les changements d'affectation, à vocation d'activités, des bâtiments existants ;

Dans le secteur 1AUi:

Sont interdits la création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises :

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient hormis celles interdites par l'article 1 AU1.

En 1AUr, dans le cadre de la restructuration du secteur et sous réserve que le projet ne contrevienne pas l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisées :

- les modifications des bâtiments existants, dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- la modification des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerces et services ;
- les constructions à usage administratif, scolaire, éducatif, sanitaire ;
- les équipements publics y compris les centres pénitentiaires ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, les terrains doivent présenter une servitude de passage qui ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Aucune voirie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence du réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément à l'arrêté du 6 mai 1996, relatif aux fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif de bâtiment d'habitation, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes et validé par le plan de zonage d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

e) Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne doivent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Article 1 AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de construction d'équipements publics.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction en limite séparative est autorisée.
- à l'extérieur de cette bande de 20 mètres visée ci-dessus, la construction en limite séparative de bâtiments d'habitation peut être autorisée lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur, ou lorsque leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de construction d'équipements publics.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de construction d'équipements publics.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation individuelle mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder R+1+Combles aménageables.

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles

Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 12 mètres à l'égout des toitures, non compris les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de construction d'équipements publics.

Dans le secteur 1AU_i, y compris pour les équipements publics :

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction doit être située à + 0,5 m du niveau de la voirie la plus proche. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en décollant.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

I. Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts attenants à la construction principale doivent être traités en harmonie avec l'existant.
- La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de reconstruction...) est interdite.
Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires extérieures à l'habitation doivent être totalement enterrées.

3. Les clôtures peuvent être édifiées

- ✓ à l'alignement :
 - soit par muret, d'une hauteur maximum de 0,50 mètres dans les mêmes matériaux que la construction principale associé avec une haie vive, arbustive et éventuellement par des dispositifs en claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres, le mur de 0,50 compris.
 - soit constituées uniquement par une haie arbustive et un dispositif de claire-voie.
- ✓ entre les parcelles sur les limites latérales et au fond par des haies vives ou arbustives et éventuellement associées à un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 mètres. Un mur d'une hauteur maximum de 2 mètres peut être réalisé entre les parcelles sur les limites latérales dans le même matériau que la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de construction d'équipements publics.

ARTICLE I AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** ; il est exigé 3 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété, garage compris.
- **Pour les chambres** : il est exigé une place pour trois chambres.
- **Dans le cas d'opérations d'ensemble** :
 - **S'agissant de collectif** : il est exigé une place par logement et deux places supplémentaires pour cinq logements construits, réservées aux visiteurs ;
 - **S'agissant d'opérations d'ensemble en maisons individuelles** : il est exigé 3 places par logement et une place supplémentaire pour cinq logements construits, réservée aux visiteurs ;
- **Pour les constructions à usage de commerce, de services**; il doit être aménagé des surfaces suffisantes, pour l'évolution le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.
- **Pour les constructions de bureaux**, il est recommandé la réalisation d'une place de stationnement pour 150 m² de bureaux créé.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, article R111-4. Pour ces opérations, “ il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ”.

Recommandations concernant le stationnement des vélos :

LOCAUX	PLACE DE VELOS
Habitat, résidence universitaire, foyer	1 par chambre
Lieu de travail	1 pour 10 emplois
Ecole, collège, lycée	5 pour 10 élèves situés à moins de 5 km
Administration	2 pour 10 guichets
Equipement sportif	2 pour 10 places de vestiaires
Commerce de centre	1 pour 100m² de vente
Commerce de périphérie	1 pour 250 m² de vente

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de construction d'équipements publics.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être entretenus régulièrement par le propriétaire de la parcelle.

règles générales de plantation :

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts ou en espace aménagé de détente.
L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée (cf annexe réglementaire).

règles particulières :

Dans le cas d'une opération d'ensemble, il doit être aménagé 10 % d'espaces verts ou d'espaces aménagés de détente.

SECTION 3 -- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.